FRC.I. 4904

RAPPORT

SUR

LES BAUX EMPHITÉOTIQUES,

LES BAUX PAR ANTICIPATION,

CEUX AU-DELA DE NEUF ANNÉES, &c.

Et un mode pour l'aliénation des rentes emphitéotiques ou à vie, et des nues propriétés qui y sont attachées.

Fait au nom des comités ecclésiastique et d'aliénation.

Par M. BOUTEVILLE, député du département de la Somme.

Imprimé par ordre de l'Assemblée Nationale.

A PARIS,

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.

1791.

THE NEWBERRY LIBRARY

Case FRC 15217

RAPPORT

SUR

LES BAUX EMPHITÉOTIQUES,

LES BAUX PAR ANTICIPATION,

CEUX AU-DELA DE NEUF ANNÉES, &c.

Et un mode pour l'aliénation des rentes emphitéotiques ou à vie, et des nues propriétés qui y sont attachées.

Fait au nom des Comités ecclésiastique et d'aliénation.

MESSIEURS,

Plusieurs de vos décrets sur l'administration et l'aliénation des domaines nationaux renferment des dispositions relatives aux emphitéoses et à

l'exécution des baux passés depuis le 2 novembre 1789.

L'expérience a prouvé que ces dispositions ne régloient pas d'une manière assez précise le sort des emphitéoses, des locateries perpétuelles, et ne déterminoient pas suffisamment quels sont les actes qui doivent être considérés comme des baux faits légitimement et à ce titre exécutés aux termes de vos décrets.

Une question élevée sur les baux faits par anticipation a été renvoyée à l'examen de vos comités ecclésiastique et d'aliénation.

En exécutant vos ordres, vos comités réunis se sont occupés de plusieurs objets analogues, et m'ont chargé de vous présenter leurs vues.

1°. Sur les emphitéoses.

2°. Sur les locateries perpétuelles et baux à rentes foncières ou perpétuelles.

3°. Sur les baux renouvelés à une époque plus ou moins éloignée de l'expiration des baux courans.

4°. Sur ceux faits pour un terme au-delà de 9 années.

5°. Enfin sur les nues propriétés et les rentes emphitéotiques ou à vie qui y sont attachées.

I. Des villes en grand nombre, plusieurs départemens entiers, une foule immense de citoyens attendent avec une inquiète impatience la décision que vous allez porter sur les emphitéoses.

Il est impossible de se le dissimuler ; de puissantes raisons semblent s'élever en faveur des preneurs emphitéotiques.

Les anciennes loix, celle de l'authentique seconde au titre *de non alienandis rebus ecclesiasticis*, distinguoient l'emphitéose perpétuelle et l'em-

phitéose à temps, et ne voyoient dans l'emphitéose faite pour trois générations seulement qu'un simple acte d'administration. On cite à l'appui de cette distinction l'opinion d'auteurs distingués et surtout le sentiment de Dumoulin.

Mais des moyens plus imposans encore se puisent dans la nature même de la plupart des biens donnés à emphitéose et dans les motifs qui ont déterminé les contrats de cette nature.

Quels étoient le plus souvent, disent les preneurs à emphitéose, les biens qui en ont été l'objet ? des sols ingrats et sans valeur que nous avons fertilisés par nos travaux et nos dépenses ; des terreins vagues sur lesquels nous avons à grands frais élevé d'utiles et précieuses habitations. Que sont ces propriétés devenues aujourd'hui dignes de votre attention ? l'œuvre de nos mains laborieuses, la production, la création de notre industrie. Et quel motif auroit pu nous détourner d'en faire cet usage ?

C'étoit chose, en quelque sorte, sans exemple qu'un preneur à emphitéose se vît dépouillé de sa propriété par la seule raison que des formalités n'avoient pas précédé le contrat qui la lui avoit transmise.

Notre conduite a été celle de tous les citoyens au milieu desquels nous vivions : *sic agebant, sic contrahebant.* S'il étoit vrai que nous eussions été dans l'erreur, du moins faudroit-il reconnoître que c'étoit l'erreur de tous, l'erreur commune. Lorsque par sa fermeté et son courage la nation recouvre sa propriété et ses droits, serons-nous contraints à laisser échapper des larmes sur ce qui doit être le sujet de la joie commune ?

Je m'arrête, Messieurs : je connois les dispositions

que déja vous avez portées. Je lis dans votre décret des 25 , 26 et 29 juin , l'article 19 ainsi conçu.

« Seront au surplus les baux emphitéotiques » et les baux à vie censés compris dans la dispo- » sition de l'article 9 du titre premier du décret » du 14 mai dernier ; mais *les baux emphitéoti-* » *ques* ne seront réputés avoir été légitimement » faits que lorsqu'ils auront été précédés et revêtus » des formalités qui auroient été requises pour l'a- » liénation des biens que ces actes ont pour objet.

La loi a parlé, il ne nous reste qu'à en reconnoître et respecter les motifs ; qu'à en maintenir le vœu dans les dispositions ultérieures que vous avez à porter.

Et ces motifs, Messieurs, aucun de vous ne les ignore. Chacun sait que les lois de tous les tems ont statué en termes formels que les ecclésiastiques n'étoient que de simples usufruitiers ; que les seuls actes d'administration leur étoient permis, et que jamais n'ont été ni pu être rangés dans cette classe les actes par lesquels ils abandonnoient *à longues années* la jouissance des propriétés dont ils n'étoient que les dépositaires.

Mais si en gémissant sur le malheur des citoyens qui se sont ouvertement écartés des lois, il nous est impossible d'en méconnoître les dispositions (1), au moins nous est-il bien permis ou plutôt est-ce pour nous un précieux devoir que de rechercher dans les lois elles-mêmes tous les tempéramens qu'elles ont eu soin d'apporter à leur rigueur.

Vos comités vous proposeront donc, Messieurs, non de soustraire à l'empire de la loi des contrats

(1) L'édit de décembre 1606, art. 15.

dont elle demande la proscription, mais de marquer par des dispositions expresses les exceptions qu'elles-mêmes ont consacrées.

Ces exceptions sont toutes si évidemment commandées par la raison, l'équité, que nous croyons inutile d'en développer d'avance les motifs.

Nous observerons seulement quelles sont les vraies et seules réponses à faire aux efforts des preneurs emphitéotiques pour obtenir de vous, Messieurs, une loi qui, révoquant celle que vous avez déja portée, ordonneroit indéfiniment l'exécution de toute espèce d'emphitéose.

II. Sans doute il seroit peu raisonnable de réclamer pour les locateries perpétuelles plus d'indulgence que pour les emphitéoses; mais en reconnoissant de véritables aliénations dans ces différentes espèces de contrats, n'est-il pas également nécessaire d'étendre à tous les exceptions que la rigueur du principe doit recevoir? Vos comités, Messieurs, l'ont ainsi pensé: ils croient même que vous ferez peu de difficulté de les appliquer aux baux à rentes foncières et perpétuelles, la différence entre ces actes et les locateries perpétuelles se trouvant beaucoup plus dans la dénomination que dans la nature même des contrats.

III. Il seroit aussi inutile qu'impossible de rechercher quels étoient les usages, les règles observées dans toutes les parties du royaume sur les époques auxquelles les possesseurs ecclésiastiques pouvoient légitimement renouveler leurs baux pendant la durée de ceux courans.

Un réglement émané en 1572 du parlement de

Paris, et qui étoit observé dans la vaste étendue de pays qui étoient soumis à sa jurisdiction est fort connu. Il n'en est pas moins vrai que les usages varioient d'une province à l'autre. Mais deux vérités sont très-constantes.

Un cultivateur a nécessairement besoin d'un tems quelconque pour se préparer à l'exploitation du bien qu'il veut prendre à ferme, et il faut que ce tems soit plus étendu dans les pays où la culture se divise en solles de trois années.

Ce qui est encore certain, c'est que par-tout la qualité des possesseurs ecclésiastiques étoit la même. Par-tout ils n'étoient que des usufruitiers, de simples administrateurs. Les usages devoient varier suivant la diversité des cultures; mais que l'application du principe fût plus ou moins sévère, le principe n'en étoit pas moins par-tout le même, par-tout il défendoit à des usufruitiers, à de simples administrateurs de disposer de leurs jouissances long-tems avant l'expiration des baux courans. L'important n'est donc pas de rechercher quels étoient tous les usages locaux et particuliers, mais de laisser à votre disposition assez de latitude pour être certains qu'elle n'ajoutera point à la sévérité des règles ou des usages les moins rigoureux. Vous empêcherez sans doute aussi par de sages dispositions que votre loi n'entraîne des injustices particulières. Ce sera l'objet de quelques modifications à la disposition générale que vos comités vous proposeront.

I V. Ils pensent, Messieurs, que vous en userez de même relativement aux baux faits pour un terme au-delà de 9 années.

Ils eussent desiré pouvoir vous proposer de

confirmer indistinctement les baux de 18 et de 27 ans ; mais quelque plaisir qu'ils eussent trouvé à vous présenter une disposition dictée par la bienfaisance, une discussion approfondie du principe leur a paru ne le leur pas permettre.

Ce n'est pas le pur hasard qui a renfermé dans le terme de 9 années la durée ordinaire des baux ; ce qui a fondé un usage aussi universel, est le vœu certain et connu des lois aux yeux desquelles l'espace de 10 années est un long tems qui a trait à la propriété et sort des bornes d'une simple jouissance, d'une simple administration.

Vous déterminerez encore, Messieurs, dans votre sagesse les exceptions dont l'application du principe vous paroîtra susceptible.

V. Vous déciderez enfin, Messieurs, si vous croyez devoir ou ne devoir pas aliéner les rentes emphitéotiques ou à vie et les nues propriétés qui y sont attachées.

S'il est impossible de vendre ces objets sans une perte considérable, vous ne balancerez pas à vous y refuser.

Mais une de vos plus fermes et plus sages résolutions, est de faire rentrer dans les mains des citoyens toutes les propriétés nationales. Vous ne ferez donc exception pour celles de cette nature que dans le cas où le seul mode praticable causeroit un préjudice à la nation. Vos comités pensent, Messieurs, qu'il en est un d'une exécution simple et facile, et qui ne présente pas cet inconvénient.

Quels sont les droits d'un bailleur à emphitéose ? de recevoir annuellement pendant la durée du bail la redevance stipulée, et à son expira-

tion de reprendre la libre et entière jouissance de sa propriété (assez ordinairement et sur-tout après un certain nombre d'années la rente se trouve inférieure au vrai revenu du bien donné à emphitéose.)

Si le bailleur veut aliéner et transmettre ses droits, rien d'aussi simple que les conditions qu'il doit proposer.

L'acquéreur jouira à sa place dès le moment de son acquisition de la redevance portée au bail, et y réunira la libre et entière jouissance de la propriété à l'expiration du bail.

L'acquéreur doit donc payer d'un côté le prix capital de la rente dont la jouissance lui eſt dès à présent assurée, et de l'autre le capital de l'excédant de revenu dont la jouiſſance est suspendue, mais dont il est également certain de jouir à l'expiration du bail; il n'est donc question que de connoître la valeur actuelle de cet excédant de revenu dont la jouissance, pour n'être pas présente, n'en est pas moins certaine. Cette valeur dépend évidemment de la durée plus ou moins longue du temps, pendant lequel il faut attendre cette entière jouissance, et il est certain que cette valeur peut être facilement et très-exactement calculée; elle le sera dans des tables graduelles et proportionnelles au temps à écouler jusqu'à l'expiration des baux emphitéotiques ou à vie.

Il n'est pas plus difficile de déterminer la valeur d'une rente due par un preneur à vie, c'est absolument la même théorie. La seule différence consiste en ce que le moment où l'ajudicataire d'un bien donné à emphitéose entrera dans l'entière et libre jouissance est certain, fixé par le contrat

même, et que relativement aux biens donnés à vie, ce moment est incertain.

Mais personne n'ignore que des calculs également exacts sur la durée probable de la vie humaine font disparoître cette espèce d'incertitude, & servent tous les jours de base à une grande quantité de transactions sociales.

Si le procédé est certain, ce seroit affoiblir les ressources de la nation que de les diviser, de les renvoyer à des temps fort éloignés les uns des autres, et c'est de leur réunion, de leur ensemble qu'elles tiendront leur principale action et leur plus heureux effet.

Voici, Messieurs, les articles que vos comités m'ont chargé de vous présenter.

PROJET DE DÉCRET.

L'Assemblée nationale expliquant les dispositions de l'article IX du titre premier du décret du 14 mai, et celles de l'article XIX du décret des 25, 26 & 29 juin dernier, décrète ce qui suit.

ARTICLE PREMIER.

Les baux emphitéotiques légitimement faits sont ceux qui ont été revêtus de lettres-patentes duement enregistrées ou qui ont été homologués par arrêts, ou jugemens en dernier ressort sur les conclusions du ministère public.

II.

Seront aussi exécutés, quoique non revêtus des formalités ci-dessus :

1°. Les baux emphitéotiques qui subsistoient depuis 40 ans sans réclamation au 2 novembre 1789.

2°. Les baux moins anciens, mais passés à la suite d'un bail de 99 ans, ou de 2 baux de plus de 27 ans chacun à une redevance au moins égale à celle portée aux baux antérieurs et faits du consentement, soit des supérieurs, soit des corps ou communautés avec lesquelles la propriété étoit originairement indivise.

3°. Ceux dont la redevance n'excède pas la somme de 100 liv.

4°. Enfin lorsqu'il sera prouvé que par des constructions, plantations ou autres améliorations faites aux dépens du preneur, les biens ont acquis une valeur quadruple de celle qu'ils avoient à l'époque du bail.

III.

Quant aux preneurs dont les baux ne se trouvent pas confirmés par les précédentes dispositions, et qui prouveront avoir fait des constructions, plantations ou améliorations notables, ils pourront obtenir une indemnité proportionnelle à la seule augmentation de valeur qui en sera résultée. L'indemnité sera fixée par les administrations de départemens ou leurs directoires sur l'avis de ceux des districts d'après un rapport d'experts nommés par ces derniers, qui sera communiqué à la municipalité du lieu. Il en sera rendu compte dans une séance

publique, après laquelle les membres du directoire se retireront pour délibérer sur ladite indemnité.

IV.

Les dispositions des art. I, et les première, troisième et quatrième exceptions portées en l'art. II, auront lieu tant pour les contrats appelés locateries perpétuelles, que pour les baux à rentes foncières ou perpétuelles.

V.

Ne sont pas compris dans les dispositions de l'art. IX du tit. prem. du décret du 14 mai, les baux passés pour un terme au-delà de 9 années, et jusques à 18 ; mais lesdits baux seront exécutés pour ce qui reste à écouler des 9 premières années et même pour les années qui excèdent ce terme, si la première desdites années excédantes se trouvoit commencée au 2 novembre 1789, et cette seconde partie du bail exécutée à cette époque.

Quant aux baux de 18 à 27 ans, ils seront exécutés aussi pour les années qui resteront à courir, si la dix-neuvième année se trouve commencée lors de la publication du présent décret.

VI.

Sont également nuls les baux faits par anticipation, c'est-à-dire, pour les maisons d'habitation un an, et pour les autres biens ruraux 3 ans avant l'expiration du bail courant.

VII.

Les baux faits par anticipation seront néanmoins maintenus lorsque l'exécution en aura été commencée avant le 2 novembre 1789, ou que le preneur ayant obtenu deux baux successifs sous la condition de faire des constructions, plantations ou autres améliorations notables, prouvera qu'il a rempli la condition.

VIII.

Tout preneur qui prouvera avoir fait sous l'espoir d'un second bail des constructions, plantations ou améliorations notables, pourra également obtenir une indemnité telle et suivant les formes réglées par l'art. IV ci-dessus.

IX.

Les rentes emphitéotiques appartenantes à la nation, en vertu des actes maintenus pas les dispositions précédentes, ensemble la nue propriété des biens qui en sont l'objet, pourront être aliénées aux conditions et suivant les règles qui vont être expliquées.

X.

Les experts estimeront quel doit être le revenu des biens compris au bail emphitéotique ou à vie. Lorsque le revenu fixé par les experts excédera celui de la rente emphitéotique, le soumissionnaire sera tenu d'offrir, 1°. 22 fois le revenu de la rente emphitéotique; 2°. le capital de l'excédant au même denier, mais eu égard à la non jouissance que l'acquéreur éprouvera jusqu'à l'expiration du bail, le tout suivant les tables de proportion annexées au présent décret.

TABLE DE PROPORTION,

Pour servir à l'estimation des biens donnés à emphitéose.

Le prix du revenu (excédant la redevance emphitéotique) étant fixé sur le pied de 100 l. pour 4 l. $\frac{6}{11}$ de rente ou au denier 22.

Pendant	Valeur actuelle d'un revenu de 1,000 dont la jouissance est suspendue jusqu'à l'expiration d'un bail emphitéotique.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail emphitéotique. (fois)	
5 ans . .	17,616 l. ou . . .	17 $\frac{8}{13}$.	Le revenu suspendu par le bail.
10	14,105	14 $\frac{2}{19}$.	
15	11,294	11 $\frac{5}{17}$.	
20	9,043	9 $\frac{1}{23}$.	
25	7,241	7 $\frac{6}{25}$.	
30	5,798	5 $\frac{4}{5}$.	
35	4,642	4 $\frac{9}{14}$.	
40	3,717	3 $\frac{33}{46}$.	
45	2,976	2 $\frac{41}{42}$.	
50	2,383	2 $\frac{13}{34}$.	
55	1,908	1 $\frac{10}{11}$.	
60	1,528	1 $\frac{9}{17}$.	
65	1,223	1 $\frac{2}{9}$.	
70	980	les $\frac{49}{50}$.	
75	784	$\frac{51}{63}$.	
80	628	$\frac{49}{78}$.	
85	503	$\frac{50}{95}$.	
90	403	$\frac{27}{67}$.	
95	322	$\frac{19}{59}$.	
100	258	$\frac{8}{31}$.	

TABLE DE PROPORTION,

Pour servir à l'estimation des biens donnés par bail à vie.

Le prix du revenu (excédant la rente portée au bail) étant fixé sur le pied de 100 l. pour 4 l. $\frac{6}{11}$ de rente ou au denier 22.

Age de la tête.	Valeur actuelle d'un revenu de 1,000 dont la jouissance est suspendue par un bail à vie sur une seule tête.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail à vie. (fois.)	
5 ans . . .	6,205 l. ou . . .	6 $\frac{9}{44}$.	Le revenu suspendu par le bail.
10	5,907	5 $\frac{39}{43}$.	
15	6,531	6 $\frac{17}{32}$.	
20	7,183	7 $\frac{2}{11}$.	
25	7,685	7 $\frac{24}{35}$.	
30	8,244	8 $\frac{10}{41}$.	
35	8,883	8 $\frac{83}{94}$.	
40	9,619	9 $\frac{13}{21}$.	
45	10,424	10 $\frac{14}{33}$.	
50	11,333	11 $\frac{1}{3}$.	
55	12,290	12 $\frac{11}{38}$.	
60	13,349	13 $\frac{11}{43}$.	
65	14,530	14 $\frac{26}{49}$.	
70	15,842	15 $\frac{16}{19}$.	
75	17,169	17 $\frac{12}{71}$.	
80	18,434	18 $\frac{23}{53}$.	
85	19,500	19 $\frac{1}{2}$.	
90	20,263	20 $\frac{5}{19}$.	
95	21,761	21 $\frac{51}{67}$.	

TABLE DE PROPORTION,

Pour servir à l'estimation des biens donnés par bail à vie sur deux têtes.

Le prix du revenu (excédant la rente portée au bail) étant fixé sur le pied de 100 l. pour 4 l. $\frac{6}{11}$ de rente ou au denier 22.

Ages des deux têtes.		Valeur actuelle d'un revenu de 1,000 l. dont la jouissance est suspendue par un bail à vie sur deux têtes.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail. (fois)	
10	10 ans.	3,125 l. ou	3 $\frac{1}{8}$.	Le revenu suspendu par le bail.
	20	3,576	3 $\frac{53}{92}$.	
	30	3,969	3 $\frac{94}{97}$.	
	40	4,397	4 $\frac{21}{63}$.	
	50	4,830	4 $\frac{83}{100}$.	
	60	5,232	5 $\frac{16}{69}$.	
	70	5,572	5 $\frac{4}{7}$.	
	80	5,785	5 $\frac{11}{4}$.	
20	20	4,118	4 $\frac{2}{17}$.	
	30	4,600	4 $\frac{3}{13}$.	
	40	5,134	5 $\frac{2}{11}$.	
	50	5,684	5 $\frac{13}{19}$.	
	60	6,208	6 $\frac{16}{77}$.	
	70	6,674	6 $\frac{31}{46}$.	
	80	6,989	6 $\frac{90}{91}$.	
30	30	5,167	5 $\frac{1}{6}$.	
	40	5,805	5 $\frac{62}{77}$.	
	50	6,463	6 $\frac{25}{34}$.	
	60	7,090	7 $\frac{1}{100}$.	
	70	7,643	7 $\frac{9}{14}$.	
	80	8,015	8 $\frac{1}{67}$.	

Suite de la table de l'autre part.

Ages des deux têtes.			(fois)	
40	40	6,576 l. ou	6	$\frac{13}{92}$. Le revenu suspendu par le bail.
	50	7,392	7	$\frac{29}{74}$.
	60	8,173	8	$\frac{14}{81}$.
	70	8,868	8	$\frac{79}{91}$.
	80	9,334	9	$\frac{1}{3}$.
50	50	8,412	8	$\frac{7}{17}$.
	60	9,419	9	$\frac{31}{74}$.
	70	10,330	10	$\frac{32}{97}$.
	80	10,950	10	$\frac{19}{20}$.
60	60	10,722	10	$\frac{13}{18}$.
	70	11,959	11	$\frac{47}{49}$.
	80	12,815	12	$\frac{22}{27}$.
70	70	13,676	13	$\frac{48}{71}$.
	80	14,983	14	$\frac{58}{59}$.
80	80	16,906	16	$\frac{29}{32}$.

ARTICLE

ARTICLE ADITIONNEL.

Sur le rapport fait par les comités ecclésiastique et d'aliénation réunis, des difficultés qui se sont élevées dans plusieurs départemens, par rapport à l'exécution de traités faits entre des ci-devant bénéficiers et des particuliers ou des compagnies de gens d'affaire, par lesquels les personnes qui ont contracté avec les bénéficiers se sont engagées envers eux, moyennant des remises convenues, à leur faire des avances de fonds, et à percevoir le prix des baux qui seroient faits par le bénéficier lui-même en leur présence, et ce pendant un nombre d'années convenu, quel que fût le bénéfice dont le titulaire qui traitoit se trouvât pourvu, et dans le cas même où il acquerroit un nouveau bénéfice au lieu de celui qu'il possédoit.

L'Assemblée nationale considérant que les conventions dont il s'agit, caractèrisent un traité particulier, propre à la personne beaucoup plus qu'au bénéfice, et qu'il ne sauroit être assimilé aux baux généraux des biens d'un bénéfice dont elle a ordonné l'exécution dans des circonstances et sous des conditions désignées.

Déclare que les traités dont il vient de lui être rendu compte ne sont point dans le cas d'être exécutés par la nation, et néanmoins, attendu que ceux qui avoient consenti lesdits traités les ont exécutés de fait pendant le cours de l'année 1790, décrète que leur exécution ne cessera qu'à compter du premier janvier dernier.